

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BJERSTRAND 2 Org.nr. 769621-0959 2017-12-06

Föreningens firma och ändamål

- 1§ Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bjerstrand 2.
- 2§ Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.
Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
Föreningen är delägare i gemensamhetslokal och reglerna för denna anges i separat avtal.

Föreningens säte

- 3§ Föreningen skall ha sitt säte i Lomma kommun.

Räkenskapsår

- 4§ Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari t.o.m. 31 december.

Medlemskap

- 5§ Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av bostadsrättslagen. Medlemskap skall i första hand beviljas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar/sambor förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna/samborna uppnått ovan nämnda ålder.
En juridisk person kan vägras inträde i föreningen.
Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen avgöra frågan om medlemskap.
- 6§ Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han/hon innehar bostadsrätt. Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han/hon får stå kvar som medlem.

Avgifter

- 7§ För bostadsrätten utgår årsavgift fastställd av styrelsen.
Ändring av andelstal skall alltid beslutas av ordinarie årsmöte.
Årsavgiften bestäms så att den i förhållande till bostadens area kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar förutom avskrivningar i enlighet med 8§ nedan.
Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

I årsavgiften ingår kostnader för yttre skötsel av gemensamma ytor, avfallshantering, renhållning och kallvatten. Dessa skall erläggas efter bostadsarea.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften skall ingå kostnad för bredband, kabel-tv, telefoni och fastighetsavgift. Dessa skall erläggas med lika belopp per bostad.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodag tills dess full betalning skett. Om inte styrelsen beslutat annat skall även påminnelseavgift och eventuell inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m. uttas.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen enligt lag om allmän försäkring.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av säljaren med belopp, som maximalt får uppgå till 3.5 % av aktuellt prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av överlåtaren.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp, som maximalt får uppgå till 1.5 % av aktuellt prisbasbelopp. Avgiften betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet. Om lägenhet upplåts del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader som lägenheten är upplåten.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Avsättningar och användning av årsvinst

- 8§ Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med minst 25 kr/m² boyta.
Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

Styrelsen

Sammansättning och konstituering

- 9§ Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst två ersättare, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie årsmöte för tiden tills dess att nästa årsstämma hålls.
Styrelsen skall, förutom ordföranden som väljs på årsmötet, inom sig utse befattningshavare samt fördela styrelsens arbetsuppgifter.

Valberedning med två ledamöter väljs på årsmöte.

Kallelse och beslutsförhet

- 10§ Styrelsen ska sammanträda på kallelse av ordföranden. Styrelsen skall årligen genomföra minst tre protokollförda möten utöver årsmötet. Ordföranden är även skyldig att kalla till sammanträde, då minst två ledamöter har begärt det. Underlåter ordföranden att utfärda kallelse får de som gjort framställningen kalla till sammanträde.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarande ledamöternas antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. För giltighet av fattade styrelsebeslut, då det för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, fordras enighet.

Om ordinarie ledamot är förhindrad att delta, tjänstgör vald ersättare i dennes ställe. När ersättare inte tjänstgör har denne närvaro- och yttranderätt.

Firmateckning

- 11§ Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av ordföranden jämte en annan styrelseledamot i förening.

Förvaltning

- 12§ Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd person, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en av styrelsen utsedd fristående person eller organisation.

Avyttring m.m.

- 13§ Utan årsmötets bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

Styrelsens åligganden

- 14§ Det åligger styrelsen särskilt att
- avlämna årsredovisning som skall innehålla en berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och löpande utgifter under året (resultaträkning) och för den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
 - upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
 - minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar,
I förvaltningsberättelsen skall vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse protokollföras,
 - minst sex veckor före ordinarie årsmöte, på vilket årsredovisningen och revisionsberättelse skall presenteras, till revisorerna överlämna årsredovisningen för det gångna räkenskapsåret, samt
 - senast två veckor innan ordinarie årsmöte tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen, antingen med brev eller e-post, vilket medlemmarna själva kan välja.

Revisor

- 15§ Minst en revisor med personlig ersättare utses av ordinarie årsmöte för tiden intill dess nästa ordinarie årsmöte hållits.

Revisor åligger att verkställa revision av föreningens årsredovisning, räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast tre veckor före ordinarie årsmöte presentera en revisionsberättelse.

Årsmöte

- 16§ Ordinarie årsmöte hålls en gång om året före juni månads utgång.
Extra årsmöte hålls då styrelsen finner skäl till detta och skall av styrelsen även utlysas då det för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst fyra röstberättigade medlemmar.

Kallelse till årsmöte

- 17§ Styrelsen kallar till årsmöte. Kallelsen skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på årsmötet.
Kallelse till årsmötet skall ske genom brev och/eller e-post. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under senast känd adress.
Andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom brev och/eller e-post.

Kallelse med komplett ärendeförteckning får utfärdas tidigast fyra (4) veckor före ordinarie eller extra årsmöte och skall vara medlemmarna tillhanda senast två (2) veckor före ordinarie eller extra årsmöte.

Motionsrätt

- 18§ Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid årsmöte skall skriftligen senast sex (6) veckor före ordinarie årsmöte ha inlämnat sin begäran till styrelsen.

Dagordning

- 19§ På ordinarie årsmöte skall förekomma följande ärenden:
- 1) Årsmötets öppnande.
 - 2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd för årsmötet.
 - 3) Val av ordförande och sekreterare för mötet.
 - 4) Fråga om årsmötet utlysts på rätt sätt.
 - 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet och tillika tjänstgöra som rösträknare.
 - 6) Fastställande av dagordning.
 - 7) Styrelsens verksamhetsberättelse med årsredovisning och årsbokslut för det senaste verksamhets-/räkenskapsåret.
 - 8) Revisorernas berättelse över styrelsens förvaltning under det senaste verksamhets-/räkenskapsåret.
 - 9) Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
 - 10) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för den tid revisionen avser.
 - 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
 - 12) Beslut om arvoden.
 - 13) Valberedningens förslag till styrelseledamöter för kommande år.
 - 14) Val av
 - a) ordförande för styrelsen för ett (1) år,
 - b) val av övriga styrelseledamöter för ett (1) år,
 - c) val av ersättare till styrelsen för ett (1) år,
 - d) revisor och personlig ersättare för en tid av ett (1) år,
 - e) val av valberedning för ett (1) år.
 - 15) Motioner och övriga ärenden, som är upptagna i kallelsen.

På årsmöten får endast de ärenden behandlas, för vilka mötet utlysts och som angetts i kallelsen. Information om annat kan lämnas. På extra årsmöte skall kallelsen utöver pkt 1-6 ovan ange de ärenden, för vilka extra årsmötet är utlyst.

Protokoll

- 20§ Protokoll vid årsmötet skall föras av mötets utsedda sekreterare och innehålla:
- röstlängden, som tas in i eller biläggs protokollet,
 - beslutet vid årsmötet, samt
 - resultat av eventuella omröstningar.

Originalprotokoll skall förvaras betryggande.

Justerat protokoll fört vid årsmötet skall senast tre (3) veckor efter mötet vara medlemmarna tillhanda via brev eller e-post.

Röstning, ombud och biträde

- 21§ Vid årsmöte har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid årsmötet utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som skall vara medlem i föreningen. Make eller sambo som också är medlem i föreningen behöver inte särskild fullmakt för att rösta. En röst per bostad gäller oavsett vilken av makarna/samborna som utövar rösträtten. Detsamma gäller även syskon, förälder eller myndiga barn, som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Ombuds skriftliga fullmakt skall vara dagtecknad. Fullmakt gäller högst ett (1) år efter utfärdandet.

Ingen får genom fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid årsmötet medföra högst ett biträde, som antingen skall vara medlem i föreningen eller medlems make, sambo, syskon, förälder eller myndigt barn.

Omröstning vid årsmötet sker öppet om inte röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs ärenden genom den mening som företräds av ordföranden.

Sådana fall där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut, bland annat fråga om ändring av dessa stadgar, behandlas i bostadsrättslagen.

Formkrav vid överlåtelse

- 22§ Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den bostad som överlåtelsen avser samt om köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23§ Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Juridisk person kan vägras inträde i föreningen.

En juridisk person, som är medlem i föreningen, får inte utan samtycke från föreningens styrelse förvärva bostadsrätt genom överlåtelse.

Utan hinder av första stycket ovan får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

24§ Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får denne vägras inträde i föreningen endast om han/hon inte uppfyller av föreningen särskilt uppställt stadgevillkor för medlemskap.

25§ Om en bostadsrätt övergått genom arv, bodelning, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angivits i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning enligt bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26§ Bostadsrättshavaren får inte använda bostaden för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är till avsevärd nackdel för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

27§ Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i bostaden utföra åtgärd som omfattar

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av bostaden.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, vid upplåtelse av mark, göra ingrepp under markytan som kan medföra skador på kablar, ledningar, brunnar eller dylikt.

Styrelsen får inte vägra tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

28§ Bostadsrättshavaren får inte inhysa utomstående personer i bostaden, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

- 29§ När bostadsrättshavaren använder bostaden skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö som de inte skäligen bör tåla.
Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av bostaden iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför bostadsrätten. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med kommunens bestämmelser meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som bostadsrättshavaren ansvarar för enligt 32§ 6 st. pkt 2.
- Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.
Föreningen skall också underrätta kommunen om inte rättelse skett efter tre på varandra följande tillsägelser.
Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål/djur är behäftat med ohyra eller skadedjur som medför sanitär olägenhet får detta inte tas in i bostaden.
- 30§ En bostadsrättshavare får upplåta sin bostad i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger tillstånd därtill. Ansökan om tillstånd skall vara styrelsen tillhanda två (2) månader innan upplåtelsen.
Tillstånd kan ges för högst ett (1) år minus en (1) dag och förlängas med högst ett (1) år minus en (1) dag efter förnyad ansökan.
- 31§ Vägrar styrelsen att ge tillstånd till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin bostad i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har goda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.
Tillståndet skall begränsas till högst ett (1) år minus en (1) dag.
Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.
- 32§ Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla bostaden jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken som ingår i upplåtelsen.
Till bostaden räknas:
- bostadens innerväggar, golv och innertak samt underliggande fuktisolerande skikt,
 - bostadens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
 - glas och bågar i bostadens innerfönster och dörrar,
 - bostadens ytter- och innerdörrar,
 - svagströmsanläggningar och brandvarnare,
 - skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, telefoni och TV samt digitalbox,
 - värmepump med fjärrvärmespets,
 - förråd med ingång från uteplats,
 - uteplatserna i anslutning till bostaden med plattbeläggningar, trädäck och häckar.
- Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen försett bostaden med ledningarna.
Detsamma gäller ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av utvändiga fönster, dörrar och väggar.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten och undermätare för kallvatten som föreningen försett bostaden med.

Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätaren/pulsgivaren. Föreningen äger tillträde till bostaden för att besiktiga och laga föreningens mätare/pulsgivare.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

- egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b) någon annan som bostadsrättshavaren inhyser eller inhyst i bostaden,
 - c) någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i bostaden.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om den andre brustit i omsorg och tillsyn. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra eller skadedjur som innebär sanitär olägenhet i bostaden.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

- 33§ Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för bostadens skick enligt 32 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och om inte han/hon efter uppmaning avhjälper bristen i bostaden så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till bostaden

- 34§ Företrädare för bostadsrättsföreningen äger rätt att få komma in i bostaden när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för eller har rätt att utföra enligt 33 §.

När bostadsrättshavaren avsagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att låta bostaden visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra eller skadedjur som innebär sanitär olägenhet i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra eller skadedjur.

Avsägelse av bostadsrätt

- 35§ Bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det närmaste månadsskiftet som inträffar efter tre månader från avsägelsen eller vid senare månadsskifte om så angetts.

Förverkande av bostadsrätt

- 36§ Nyttjanderätten till en bostad som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38§§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om
1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift senare än två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
 2. bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter bostaden i andra hand,
 3. bostaden används i strid med 26 eller 28§§,
 4. bostadsrättshavaren eller den, som bostaden upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra eller skadedjur i bostaden som medför sanitär olägenhet eller om bostadsrättshavaren genom att inte omgående underrätta styrelsen om att det finns ohyra eller skadedjur som kan medföra sanitär olägenhet i bostaden bidrar till att ohyran eller skadedjuren sprids i huset,
 5. bostaden på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29§ vid användning av bostaden eller om den som bostaden upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger bostadsrättshavaren,
 6. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till bostaden enligt 34§ och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
 7. bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
 8. om bostaden helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.
- 37§ Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.
- Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36§ pkt 2, 3, 5, 6, 7 får ske om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse utan dröjsmål vidtaga rättelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36§ pkt 2 får dock inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.
- Uppsägning på grund av lindrigare störningar i boendet enligt 36§ pkt 5 får inte ske förrän kommunen underrättats. Dock får uppsägning ske utan föregående underrättelse till kommunen om allvarliga störningar sker trots tillsägelse. En kopia av uppsägningen skall i sådana fall skickas till kommunen.
- 38§ Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36§, men om rättelse sker innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte därefter avhysas från bostaden av denna anledning.

Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29§.

Bostadsrättshavaren får inte heller avhysas från bostaden om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen uppmärksammats om förhållande som avses i 36§ eller inte inom två (2) månader från den dag då föreningen fick vetskap om förhållande som avses i 36§ uppmanat bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

39§ Är nyttjanderätten enligt 36§ förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från bostaden om avgiften betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka bostaden genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Bostadsrättshavare får inte heller skiljas från bostaden om han/hon varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36§, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att denne skäligen inte bör få behålla bostaden.

Avflyttning

40§ Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36§, är denne skyldig att flytta omedelbart.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan orsak än som anges i 36§ får denne bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tredje månaden från uppsägningen, om inte domslut ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36§ och bestämmelserna i 39§ är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36§ tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

Uppsägning

41§ En uppsägning skall vara skriftlig.
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada på föreningens egendom.

Tvångsförsäljning

42§ Har bostadsrättshavaren blivit avhyst från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36§, skall bostadsrätten så snart som möjligt tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat.

Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren ansvarar för blivit åtgärdade.

Stadgar

- 43§ För ändring av dessa stadgar krävs att alla röstberättigade i föreningen är ense om detta på ordinarie årsmöte eller extra årsmöte. Beslutet är även giltigt om det har fattats på två på varandra följande årsmöten eller extra årsmöten där minst 2/3 av de röstande på det senare mötet varit positiva till ändringen.
- 44§ Uppstår tvekan om tolkning av dessa stadgar, eller om fall förekommer som inte är förutsedda i stadgarna, hänskjuts frågan till nästkommande årsmöte. I brådskande fall får frågan avgöras av styrelsen. Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

Övriga bestämmelser

- 45§ Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt vad som anges i bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till bostädernas insatser och upplåtelseavgifter.